

Uwe Singelstein

Geprüfter Sachverständiger (SprengnetterAkademie)
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie für Mieten und Pachten

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Neuss
Abt.: 31 (K)

Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelstein.de
eMail: sv.singelstein@email.de

Breite Straße 48
41460 Neuss

Datum: 30.06.2023
Az.: **G-53-23-031 K 008/22**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:
031 K 008/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des

im Wohnungsgrundbuch von **Hackenbroich, Blatt 3625** eingetragenen
4.203/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem mit mehreren
Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in **41540 Dormagen-
Hackenbroich**, Neckarstraße 1-13, Siegstraße 2-24, verbunden mit dem
Sondereigentum an der **Wohnung im Haus Neckarstraße 9, im 2.
Obergeschoss links mit Kellerraum, Nr. 4347** des Aufteilungsplans



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen
Risikoabschlag von 20 % geminderte Verkehrswert** des Sondereigentums
wurde zum Stichtag 17.05.2023 ermittelt mit rd.

56.000 €

(in Worten: sechshundfünfzigtausend Euro)

Diese Internetversion des Gutachtens enthält nur die wesentlichen Daten.

Sie ist in allen Teilen lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens;

die Formatierung weicht von der des Originals ab;

Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Sonder / Teileigentum:

3-Zimmer-Wohnung (Nr. 4347 des Aufteilungsplans) im 2. Obergeschoss links des Gebäudes Neckarstraße 9, 41540 Dormagen-Hackenbroich; Baujahr: ca. 1971. #

Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Geschosswohnungsbauanlage bestehend aus 19 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 244 Sondereigentumen (gemäß vorliegender Informationen).

Das Sondereigentum an der v. g. Wohnung besteht aus:
3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Balkon, Abstellraum, Kellerabstellraum.
Wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche: ca. 71,5 m².
Nutzfläche: ca. 5,0 m² (Kellerabstellraum).

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Verkehrswertermittlungsgutachten im Zuge der Forderungsversteigerung, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Der Eigentümer sowie der Mieter / die Mieterin ermöglichten keine Innenbesichtigung der Wohnung und nahmen gleichfalls nicht am Ortstermin teil (vgl. Angaben zum Ortstermin auf Seite 8). Dementsprechend konnte die zu bewertende Wohnung nicht von innen besichtigt werden. Des Weiteren konnten keine Informationen zu anstehenden Investitionen, Instandhaltungsmaßnahmen, Sonderumlagen etc. in Erfahrung gebracht werden, da der WEG-Verwalter keine Angaben machte. Um diesen Umständen Rechnung zu tragen, wird auf den ermittelten Verkehrswert ein Risikoabschlag i. H. v. 20 % in Ansatz gebracht.
- Auf eine erneute Bauakteneinsicht des Grundstücks bei der Stadtverwaltung Dormagen wurde verzichtet, da die notwendigen Informationen dem Unterzeichner bereits vorlagen; Angaben bzgl. Bauart, Baujahr etc. der baulichen Anlage(n) wurden aus im Jahre 2012/2013 erstellten Wertermittlungen bzgl. Sondereigentumen der Wohnanlage entnommen.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

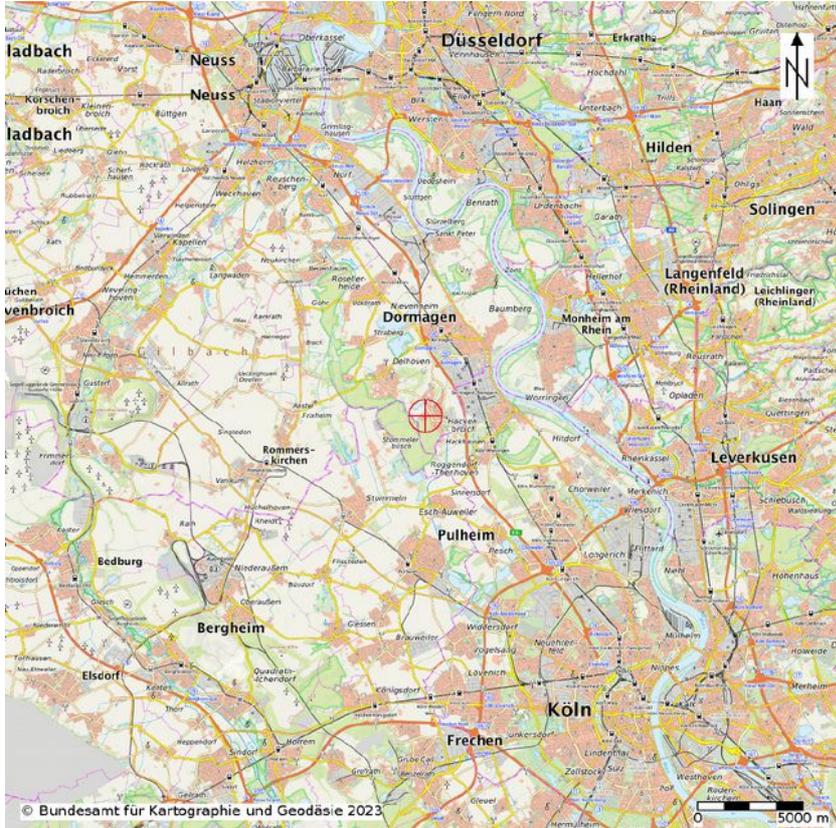
- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten vorhanden.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Alllasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Es sind

Grunddienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs vorhanden (Transformatorenrechte).

Diese haben keine wertbeeinflussenden Eigenschaften auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung.

- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Für das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Objekt ist zum Stichtag soweit bekannt vermietet.
- **Hausgeld:**
Die Höhe des monatlichen Hausgelds / der Instandhaltungsrücklagenzuweisung konnten bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht in Erfahrung gebracht werden, da die WEG-Verwaltung trotz 3-maliger Aufforderung keine Angaben machte.
Erfahrungsgemäß liegen die Hausgelder der hier in Rede stehenden Geschosswohnungsbauanlage auf überdurchschnittlichem Niveau.

1.3 Kartenauszug / Flurkartenauszug



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; www.govdata.de/dl-de/by-2-0; www.bkg.bund.de; sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Aktualität: 14.06.2023



Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Sonder / Teileigentum:.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	2
1.3	Kartenauszug / Flurkartenauszug.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage.....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	10
3.2	Gestalt und Form.....	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum Mehrfamilienhaus Neckarstraße 9.....	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	18
4.3	Außenanlagen.....	18
4.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	18
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4347, Neckarstraße 9, 2. Obergeschoss links.....	19
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	19
4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	20
4.5.1.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	20
4.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	21
4.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	22
4.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	22

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung.....	23
5.4	Vergleichswertermittlung.....	23
5.5	Ertragswertermittlung.....	23
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	24
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	24
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	24
5.7	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	25
5.8	Verkehrswert.....	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	29
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	29
7	Verzeichnis der Anlagen.....	30
	Anlage 9:Fotodokumentation zum Ortstermin 17.05.2023.....	31
	Außenaufnahmen.....	31

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Neckarstraße 9, 41540 Dormagen-Hackenbroich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hackenbroich, Blatt 3625, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hackenbroich, Flur 11, Flurstücke 424, 426 (21.055 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 28.03.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:	17.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigungen:	Zum Ortstermin am 17.05.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. An diesem Ortstermin nahm keiner der Beteiligten teil.
Umfang der Besichtigung etc.	Die zu bewertende Wohnung sowie der Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden, da der Eigentümer den Zugang zur Wohnung nicht ermöglichte. Das Mehrfamilienhaus konnte bzgl. seiner Gemeinschaftsflächen tlw. von innen (Eingangsbereich / Treppenhaus) in Augenschein genommen werden. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: -----

>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen
folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 12.04.2023
- Grundbuchauszug vom 28.03.2023
- Auskunft über Denkmalschutz vom 14.06.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.04.2023
- Auskünfte des Bauordnungsamts vom 16.07.2018
- Auskünfte des Bauplanungsamts vom 17.07.2018
- Wohnungsbindungsauskunft vom 13.04.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 12.04.2023
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster 13.04.2023
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Kreis-Neuss vom 11.04.2023
- Geoport-Datenauskunft vom 14.06.2023
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Dormagen, eingesehen vom 05.06.2013
- erfolglose Anfragen beim WEG-Verwalter vom 28.04.2023, 14.06.2023 und 28.06.2023

Anmerkung:

Die vorstehenden Registerauskünfte wurden teilweise aus Recherchen übernommen, die im Rahmen von Wertermittlungen weiterer Sondereigentume innerhalb des Grundstücks im Jahr 2013 und 2018 durchgeführt wurden. Die Angaben wurden soweit notwendig tlw. telefonisch aktualisiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Rechercheergebnisse unverändert sind.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Dormagen (ca. 65.000 Einwohner); Stadtteil Hackenbroich (ca. 9.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln, Neuss (je ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A57 (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Dormagen (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Köln (je ca. 30 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise, Wohnanlagen (Bewertungsgrundstück, III-VIII-geschossig); in der Nachbarschaft auch Einfamilienhausgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.
Beeinträchtigungen:	Keine.
Topografie:	Eben; Garten / Balkon der Bewertungswohnung mit Westausrichtung.
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 6)	Das Bewertungsgrundstück ist am nördlichen Ortsrand von Hackenbroich im sogenannten Flussviertel gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Dormagen beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in

Dormagen, ca. 4 km entfernt; die Wohnlage ist insgesamt als mittlere bis einfache Wohnlage zu bezeichnen.

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 05 dieses Gutachtens

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Dormagen ist eine kreisangehörige Mittelstadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Sie grenzt unmittelbar an Köln und die Landeshauptstadt Düsseldorf. Dormagen ist eine aufstrebende Stadt zwischen Industrie und Idylle. Auf rund 86 Quadratkilometern Fläche leben hier rund 65.000 Einwohner in 16 Stadtteilen. Dank der zentralen Lage zwischen Düsseldorf (21 km) und Köln (24 km) bietet Dormagen viele Vorteile als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Sie liegt im Städtedreieck Düsseldorf – Köln – Mönchengladbach. Östlich von Dormagen liegt die Ortschaft Rheinfeld und ein dort anschließender Rheinbogen. Südöstlich von Dormagen befindet sich an dem gegenüberliegenden Rheinufer Monheim am Rhein. Nördlich von Dormagen befindet sich der kleine Weiler Nachtigall, der zum Stadtteil Zons gehört. Westlich von Dormagen liegt der Stadtteil Delhoven. Südlich von Dormagen liegt Worringen, ein Stadtteil der Nachbarstadt Köln. Die Stadtgrenze zwischen Dormagen und Köln ist zugleich auch eine Grenze zwischen den Regierungsbezirken von Düsseldorf (zu der Dormagen gehört) und Köln. Durch den historischen Stadtkern Dormagens verläuft die zum Teil als Fußgängerzone genutzte Kölner Straße, eine ehemalige Römerstraße. Bis in die 1980er Jahre war sie ein Teil der Bundesstraße 9, die nun als Umgehungsstraße östlich an Dormagen vorbeiführt. Durch Dormagen führt die linksniederrheinische Bahnstrecke von Kleve über Krefeld und Neuss nach Köln. Im Bahnhof Dormagen halten Züge der Regional-Express-Linie *Rhein-Münsterland-Express* (RE 7) und der S-Bahn-Linie 11 der S-Bahn Köln. Da Dormagen im Grenzbereich der Verkehrsverbünde Rhein-Ruhr und Rhein-Sieg liegt, ist es ein Übergangshalt, indem beide Tickettypen, die des VRR und die des VRS, gelten. "Nievenheim" und "Dormagen Bayerwerk" sind die beiden anderen Bahnhöfe, die auf dem Stadtgebiet liegen. Für den öffentlichen Nahverkehr ist das StadtBus Dormagen Unternehmen zuständig. Dieses betreibt auch die Industriebahn Nievenheim-Zons. Die Länge der Gemeindestraße (ohne Ortsdurchfahrten) beträgt 212 km. Dormagen liegt unmittelbar an der A 57. Sie verläuft nach Norden in die Richtung Neuss, Krefeld und Niederlande sowie Richtung Süden nach Köln-Zentrum. Außerdem liegt Dormagen an der B 9 sowie durchläuft die Ortschaft Gohr die B 477. Die Kaiser-Route, ein Radfernweg von Aachen nach Paderborn, führt durch die Stadt. Für den Güter- und Frachtverkehr ist die Lage Dormagens am Rhein von zusätzlicher Bedeutung. Dormagen besitzt einen Containerhafen in Dormagen-Stürzelberg, außerdem verfügt die Bayer AG über einen Umschlagplatz überwiegend für flüssige Güter und für Salz. Der größte Teil der transportierten Güter geht jedoch heute – wie fast überall – über die Straße.

Die Gemeinde **Hackenbroich** (zusammen mit Hackhausen und Delhoven) entstand 1816. Sie gehörte zunächst zur Bürgermeisterei ab 1927 zum Amt Dormagen. 1969 wurde Hackenbroich Stadtteil von Dormagen. Anfang der 1970er Jahre wurden Großbauprojekte im Süden des Stadtteils angestoßen, die den Ort auf doppelte Größe anwachsen ließen. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3000 Wohnungen wurden in Plattenbauweise errichtet. 1980 eröffnete das Kreiskrankenhaus, seinerzeit auf der grünen Wiese im Norden des Stadtteils. Inzwischen haben Neubaugebiete auch diese Einrichtung eingekreist. Ganz in der Nachbarschaft liegt seit 2010 auch das Malteserstift St. Katharina, eine Einrichtung für ältere und pflegebedürftige Menschen. Im Ortsgebiet befinden sich eine Grundschule, eine Förderschule, eine Realschule und ein Gymnasium sowie vier Kindertageseinrichtungen. Bereits auf Kölner Gebiet befindet sich an der Hackhauser Stadtgrenze das Barockschlösschen "Schloss Arff".

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurst. Nr.: 424, 426 <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück.
	Größe: 21.055 m ²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit durchschnittlichem bis regem Anliegerverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn und auf den Grundstücken ausreichend vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Fernwärmeversorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude Neckarstraße 9 ist ein Endhaus/Doppelhaushälfte, einseitig angebaut an das Gebäude Neckarstraße 11. Die Gesamtwohnanlage ist (teilweise) eingefriedet durch Stabgitterzaun und Hecken.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.04.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hackenbroich, Blatt 3625 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Es bestehen lediglich folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1, Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Transformatorenstation,
---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

eingetragen am 27. Juli 1970

- lfd. Nr. 2, Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Compact-Transformatorstation, eingetragen am 14. November 1974
- lfd. Nr. 8, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 16.08.2022

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Es wird nach Aktenlage davon ausgegangen, dass sämtliche v. g. Rechte keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung haben.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung und des Verwalters augenscheinlich nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.04.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Onlinerecherche nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 116 von Hackenbroich folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
V = 5 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise
Die textlichen Festsetzungen und etwaige Ortssatzungen sind ggf. zusätzlich zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (i. S. vorliegender Planunterlagen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bestehend aus mehreren Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 244 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche Stellplätze, soweit bekannt rd. 114 Stück (die genaue Gesamtanzahl ist nicht bekannt).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4347 des Aufteilungsplans ist soweit bekannt zum Stichtag vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ob die Anforderungen des GEG eingehalten wurden, konnte im Ortstermin nicht abschließend geklärt werden, da die diesbezüglich signifikanten Gebäudeteile nicht vollumfänglich besichtigt werden konnten.

Es wird für die nachfolgende Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Anforderungen erfüllt wurden; sollten diesbezüglich zukünftig Abweichungen festgestellt werden, müssen diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins.

Es konnte eine teilweise Innenbesichtigung der gemeinschaftlichen Flächen (Eingangsbereich/Treppenhaus) des Gebäudes stattfinden. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf das Gebäude „Neckarstraße 9“.

Der Eigentümer sowie der Mieter / die Mieterin nahmen nicht am Ortstermin teil.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4347 konnte dementsprechend nicht von innen besichtigt werden. Sie ist zum Stichtag soweit bekannt vermietet.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum Mehrfamilienhaus Neckarstraße 9

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 5-geschossig; unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut.

Baujahr: 1971 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nicht / nur in geringem Umfang im Rahmen üblicher Instandhaltung durchgeführt.

Energieeffizienz: Es liegt kein aktueller / gültiger Energieausweis vor.
Zum Stichtag liegt ein Energieausweis vor, der im Rahmen einer Bewertung aus dem Jahre 2018 herangezogen wurde. Er wurde auf der Basis des erfassten Energieverbrauchs erstellt wurde. Für das Gebäude wurde 2012 ein Energieverbrauchskennwert von 97 kWh/(m²xa) ausgewiesen.
Dies stellte einen mittleren bis guten Wert dar.

Außenansicht: Insgesamt Sichtbeton, Fertigteile.

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume, Fahrradkeller, Versorgung.

Normalgeschosse:

Je zwei Wohneinheiten (3-Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Balkon).

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau, Fertigbauweise massiv, sog. Allbetonbauweise aus Ort- und Fertigteilbeton

Fundamente: Streifenfundamente / Betonbodenplatte

Keller: Betonbauweise, Ortbeton, Stampfbeton.

Umfassungswände: Ortbeton, Fertigteilsandwichplatten (Beton, Waschbeton).

Geschosdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Zweiläufige Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag (Terrazzo); einfaches Stahlgeländer, lackiert.
Hauseingang(sbereich):	Unlängst erneuerte bessere Hauseingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingangsbereich insgesamt dennoch etwas vernachlässigt.
Dach (gemäß Informationen aus der Bauakte):	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach (Kaltdachaufbau) <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen; Dämmung im Doppeldeckenzwischenraum des Kaltdachs; Dämmung konnte nicht in Augenschein genommen werden; innenliegende Entwässerung.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	insgesamt Einfache Ausstattung
Heizung:	Fernwärmeversorgung (gemäß Angabe des WEG-Verwalters) sowie augenscheinlicher Feststellungen (Übergabestation aus dem Jahr 2014, Eigentum des Versorgers); soweit bekannt Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Lüftung:	Überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); Abluftanlage für die innenliegenden Bad/WC.
Warmwasserversorgung:	ausschließlich zentral über Heizung; 2018 wurde zur Vermeidung von Legionellenbildung eine Dezentralisierung der Wassererwärmung geplant. Ob diese abschließend umgesetzt wurde, ist nicht abschließend bekannt.

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkon.
Besondere Einrichtungen:	Personenaufzug mit 6 Haltestellen (300 kg), Bj. 1971.
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend.
Baumängel / Bauschäden:	Keine wesentlichen erkennbar. Jedoch Legionellenbefall- bzw. Gefährdung der Trinkwasserleitungen (wird zurzeit untersucht). Siehe bzgl. geringfügiger Bauschäden und Baumängel am Gemeinschaftseigentum tabellarische Auflistung und Erläuterungen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Wirtschaftliche Wertminderung um 30 % der relativen Miete auf die betroffene Fläche des Bads wegen ausschließlich innenliegender Sanitärräume; die v. g. Nachteile werden als kapitalisierte Mindermiete bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend noch befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken).

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4347, Neckarstraße 9, 2. Obergeschoss links

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das zu bewertende Sondereigentum liegt im 2. Obergeschoss links des Gebäudes Neckarstraße 9.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen wohnwertabhängig rd. 71,5 m².

Die Wohnflächenberechnung wurde in Anlehnung an die zurückgezogene DIN 283/Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie die Wohn- und Mietwertrichtlinie durchgeführt.

Die Nutzfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen rd. 5 m²; die Nutzflächenberechnung wurde in Anlehnung an die DIN 277 durchgeführt.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 20,75 m² rückseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 15,0 m² eingangsseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 12,25 m² eingangsseitig gelegen
- Küche rd. 8,75 m² rückseitig gelegen
- Diele rd. 7,75 m² innenliegend
- Bad rd. 3,5 m² innenliegend
- WC rd. 1,25 m² innenliegend
- Balkon rd. 4,0 m² rückseitig gelegen, anzurechnen gemäß WMR zu 1/4-Anteil (=1,0 m²)
- Abstellraum rd. 1,25 m², innenliegend
- Kellerraum rd. 5,0 m² (Nutzfläche)

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig.

Besonnung/Belichtung: Ausreichend, soweit erkennbar

4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.1.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Der Eigentümer ermöglichte den Zugang zur Bewertungswohnung **nicht**.

Die nachfolgenden Angaben beruhen dementsprechend ausschließlich auf den Feststellungen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte der Stadt Dormagen. Für eine vollumfängliche Richtigkeit der Angaben kann dementsprechend keine Gewähr übernommen werden.

Boden- Wand – und Bodenbeläge: Qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Fenster: Soweit erkennbar Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; soweit erkennbar tlw. Rollläden aus Kunststoff.

Türen: Eingangstür: übliche glatte folierte/furnierte Wohnungsabschlusstür, mit Türspion; weitere Angaben können nicht gemacht werden, die Innentüren konnten nicht in Augenschein genommen werden;

Sanitäre Installation: Es können keine Angaben gemacht werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.

Nach Aktenlage ist eine in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in ausreichender Menge vorhanden; die Bewertungseinheit verfügt gemäß Planunterlagen über:

- ein einfaches Wannenbad
- ein einfaches WC

Anmerkung:

Die Sanitärräume der Wohnung sind ausschließlich innenliegend; diesbezüglich wird der hieraus resultierende merkantile Minderwert in Form einer Mietwertminderung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

besondere Einrichtungen: Keine vorhanden.

Küchenausstattung:	Qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt; es wird ferner darauf hingewiesen, dass etwaig vorhandene Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.
Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Wirtschaftliche Wertminderung um 30 % der relativen Miete auf die betroffene Fläche des Bads wegen ausschließlich innenliegender Sanitärräume; die v. g. Nachteile werden als kapitalisierte Mindermiete bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

4.6 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Einfacher Kragbalkon.
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Die zu bewertende Wohnung Nr. 4347 konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird ein substantiell üblicher durchschnittlicher Zustand unterstellt.

4.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine.

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
 $ME = 4.203 / 1.000.000 \leftrightarrow RE = 4.203 / 1.000.000 \rightarrow$
keine.

Instandhaltungsrücklage: Es ist nicht bekannt, ob für das Grundstück / die Bewertungseinheit zum Stichtag eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist. Ebenso ist nicht erkennbar, ob zum Stichtag unmittelbar notwendige Investitionen o. ä. anstehen. Grundsätzlich wird die gesetzlich verpflichtende Bildung einer Instandhaltungsrücklage nach den Maßgaben der Peterschen Formel dringend empfohlen. Um den Umständen / mangelnden Informationen Rechnung zu tragen wird ein erhöhter Risikoabschlag auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht.

4.8 Beurteilung der Gesamtlage

Die Gesamtlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden noch durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **4.203/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 41540 Dormagen-Hackenbroich, Neckarstraße 1-13, Siegstraße 2-24, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im **2. Obergeschoss links, Neckarstraße 9**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4347** bezeichnet zum

Wertermittlungsstichtag 17.05.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hackenbroich	3625	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hackenbroich	11	424, 426	21.055 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Vergleichswertermittlung

5.5 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den in die Vergleichs- und Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird deshalb gleichgewichtig aus dem Vergleichs- und Ertragswert abgeleitet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **73.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **66.500,00 €**
ermittelt.

5.7 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **Richtwerten aus dem Objekt** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich ebenso um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert ebenfalls das das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Vergleichswertermittlung in guter Qualität (Auskunft aus der Kaufpreissammlung, ausreichend viele Vergleichskaufpreise, Angaben aus dem Bewertungsgrundstück) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb beiden Verfahren das Gewicht 1,0 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**
und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[66.500,00 \text{ €} \times 1,0 + 73.000,00 \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \mathbf{69.800,00 \text{ €}}$$

Da die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte und zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Auskünfte des WEG-Verwalters vorlagen, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(69.800,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,80).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **69.800,- € x 0,80 = rd. 56.000,-€**.

5.8 Verkehrswert

Bewertungsobjekte wie das hier in Rede stehende werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Vergleichs- und Ertragswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **73.000,- €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **66.500,- €**.

Da die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte und zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Auskünfte des WEG-Verwalters vorlagen, wird auf den ermittelten Verkehrswert (**69.800,-€**) in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher **Risikowertabschlag** in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,80).

69.800,- € x 0,80 = rd. 56.000,- €.

Der **Verkehrswert** für den **4.203/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 41540 Dormagen-Hackenbroich, Neckarstraße 1-13, Siegstraße 2-24 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im **2. Obergeschoss links, Neckarstraße 9**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4347** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hackenbroich	3625	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hackenbroich	11	424, 426	21.055 m ²

wird zum **Wertermittlungstichtag 17.05.2023** mit rd.

56.000 €

(in Worten: sechshundfünzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bedburg, den 30. Juni 2023

.....
Uwe Singelstein

Gepürfter Sachverständiger (SprengnetterAkademie)

für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie für Mieten und Pachten

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine-Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine-Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine-Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine-Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.2.0 (Stand Mai 2023, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 5: Bewertungsrelevante Auszüge aus der Teilungserklärung

Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 9: Farbaufnahmen

**>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von
Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<**

Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin 17.05.2023

Außenaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht der Gebäude Neckarstraße 9 und 11 mit Lagekennzeichnung der Bewertungswohnung



Bild 2: wie vor, Rückansicht



Bild 9: Blick in die Neckarstraße Richtung Nordost